600, 17.11.2026

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Jöllenbeck

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 26.11.2026

Anlass:

Anfrage der SPD-Fraktion zur geplanten Aufhebung des Bebauungsplans Nr. II/J14 „Heidsieker Heide“

Frage:

1. Anlass und Zeitpunkt: Warum soll der Bebauungsplan gerade jetzt aufgehoben werden? Ergibt sich aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts die Notwendigkeit einer Aufhebung oder besteht hier Entscheidungsspielraum? Welche weiteren Gründe sprechen aus Sicht der Verwaltung für die Aufhebung, und was würde sich dadurch für die bestehenden Wohngebäude im Hinblick auf ihren Bestandsschutz ändern?
2. Künftige Entwicklung: Welche Nutzung strebt die Stadt für das Gebiet an? Soll es sich künftig vor allem als Gewerbegebiet, als Wohngebiet oder als Gebiet mit gemischter Nutzung entwickeln?
3. Interesse an Wohnbebauung: Liegen der Verwaltung bereits konkrete Anfragen, Vorhaben oder Interessenbekundungen für eine Wohnbebauung vor?
4. Landwirtschaftlich genutzte Flächen: Sollen diese Flächen langfristig landwirtschaftlich genutzt werden oder weiterhin für eine mögliche Bebauung vorgesehen sein? Falls eine Bebauung angestrebt wird, für welche Nutzung?
5. Verfahren nach der Aufhebung: Nach welchen planungsrechtlichen Vorgaben und in welchen Verfahren würden Bauvoranfragen und Bauanträge nach der Aufhebung beurteilt?
6. Beteiligung der Bezirksvertretung: Wie und zu welchem Zeitpunkt wird die Bezirksvertretung Jöllenbeck nach der Aufhebung bei Entscheidungen über die weitere Entwicklung des Gebiets und bei konkreten Bauvorhaben beteiligt?
7. Konflikte zwischen Wohnnutzung und Gewerbe: Wie will das Bauamt möglichen Konflikten zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern und Gewerbebetrieben vorbeugen, wenn ein Gewerbegebiet in ein Wohngebiet umgewandelt wird oder umgekehrt?

Antwort:

zu 1.:

Das OVG NRW hat mit Urteil vom 29.03.2012 die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) im südwestlichen Bereich des Plangebietes inzident für unwirksam erklärt, ohne eine eindeutige räumliche Gebietsabgrenzung vorzunehmen. Da der Bebauungsplan damit formal fortbesteht und die übrigen Festsetzungen wie überbaubare Flächen und Grundflächenzahl auf eine gewerbliche Nutzung zugeschnitten, aber nicht für eine Nutzung z. B. als Misch- oder Wohngebiet einschlägig sind, besteht für Planungsbeteiligte insgesamt

erhebliche Rechtsunsicherheit. Diese Rechtsunsicherheit ist durch aktuell im Bauamt anhängige Anträge sichtbar geworden. Die Teilaufhebung ist daher aus Sicht der Verwaltung notwendig, um für die Bürgerinnen und Bürger eindeutige Rechtsverhältnisse zu schaffen.

Der Bestandsschutz genehmigter Wohngebäude und Betriebe bleibt vollständig erhalten; künftige Vorhaben im Siedlungszusammenhang richten sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wodurch je nach Umfeld Wohnen oder Gewerbe zulässig ist.

zu 2.:

Für den Aufhebungsbereich verfolgt die Stadt aktuell kein neues Entwicklungsziel im Sinne einer bestimmten Gebietskategorie. Vielmehr orientiert sich die künftige Entwicklung an der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Der nordöstliche Bereich an der Heidsieker Heide 28–50 verbleibt weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerblich geprägter Bereich.

zu 3.:

Ja, der Verwaltung liegen wiederkehrend Anfragen und Interessenbekundungen insbesondere für Wohnbauvorhaben innerhalb des Aufhebungsbereiches vor.

zu 4.:

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans überwiegend dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sein. Sie bleiben damit grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung und der Freiraumentwicklung vorbehalten. Dies entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch den Festlegungen des Regionalplans OWL, der diese Bereiche als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche ausweist. Eine bauliche Entwicklung käme nach Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens nur dort in Betracht, wo Regionalplan und Flächennutzungsplan entsprechende Entwicklungsperspektiven vorsehen.

zu 5.:

Bauvoranfragen und Bauanträge wären nach Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechend der jeweiligen Lage des Grundstücks entweder nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

zu 6.:

Eine Teilaufhebung des Bebauungsplans hätte keinen Einfluss auf die gängige Genehmigungspraxis der Verwaltung. Wie gehabt würde die Bezirksvertretung über Bauvorhaben von besonderer Bedeutung durch die Verwaltung informiert werden.

zu 7.:

Die Teilaufhebung bildet die bereits vollzogene städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich nach. Auch bei zukünftigen Bauvorhaben wären die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Hierdurch wird ein angemessener Ausgleich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen sichergestellt.